



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0800576-67.2020.8.23.0090

1º APELANTE: EDILSON JOSÉ E VANDERLEI TESTON / 1º APELADO: UIRAMUTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.

2º APELANTE: DANIEL ANTONIO DE AQUINO NETO / 2º APELADO: UIRAMUTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

RELATÓRIO

Trata-se de dois recursos de apelação interpostos contra a sentença.

O 1º recurso de apelação (EP 373) fora interposto por Edilson José Gianchini e Vanderlei Teston contra sentença proferida nos autos da Ação Anulatória de Nulidade de Procuração, Escritura Pública de Compra e Venda e outras avenças, ajuizada por Uiramutã – Administração e Participação S/C Ltda.

Na origem, a autora alegou que seria proprietária da Fazenda Cumacá e que terceiro de nome Anderson Borges Magalhães, de má-fé, teria forjado uma procuração em nome do sócio-administrador da empresa, Juarez Artur Arantes, utilizando-a para alienar indevidamente o imóvel rural.

A sentença julgou procedente o pedido, reconhecendo a nulidade da procuração e das averbações subsequentes, com base na perícia grafotécnica, que atestou que a assinatura constante no instrumento não era de autoria do sócio da autora. Os réus/apelantes foram condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Irresignados, Edilson e Vanderlei interpuseram embargos de declaração, apontando omissões quanto à análise da boa-fé dos adquirentes, da responsabilidade do cartório e do direito de retenção de benfeitorias, bem como da possibilidade de arguição da usucapião como matéria de defesa. Os embargos foram rejeitados sem fundamentação específica.

Na presente apelação, os recorrentes sustentam, em síntese:

a) Terem adquirido o imóvel de boa-fé, com base em documentos regularmente lavrados, com fé pública e sem qualquer indício de irregularidade;

b) A sentença seria contraditória ao reconhecer a boa-fé dos apelantes, mas mantê-los no polo passivo e responsabilizá-los por custas e honorários;

c) Ocorreu omissão quanto à aplicação da teoria da aparência, que legitimaria o negócio jurídico com base na posse aparente e comportamento do alienante;

d) Eventual vício de origem não pode prejudicar terceiros adquirentes de boa-fé, cabendo a responsabilização direta ao falsário;

e) Deve ser reconhecido o direito à retenção ou indenização por benfeitorias, nos moldes do art. 1.255 do Código Civil, diante dos vultosos investimentos realizados na propriedade;

f) Pleiteiam, subsidiariamente, o reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião, arguida na contestação, cujo marco inicial remonta a agosto de 2016, preenchidos os requisitos legais.

Pugnam, ao final, pela reforma da sentença, para que seja reconhecida a validade do negócio jurídico ou, alternativamente, o direito de indenização pelas benfeitorias e de reconhecimento da usucapião, além da exclusão das condenações sucumbenciais.

Certidão atestando a tempestividade do recurso e o devido recolhimento do preparo (EP 377).

É o relatório acerca do 1º apelo.

No tocante ao 2º apelo (EP 374), trata-se de recurso de apelação interposto por Daniel Antonio de Aquino Neto contra sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais, declarando nula a procuração pública lavrada no 2º Ofício da Comarca de Boa Vista/RR, bem como os registros de compra e venda dela derivados (matrícula nº 152, Fazenda Cumacá), determinando o retorno ao status *quo ante* e condenando os réus solidariamente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Inconformado, o apelante sustenta, em síntese:

a) Nulidade da sentença por violação ao art. 489, incisos IV e VI do CPC, ao deixar de analisar fundamentos relevantes de sua defesa, especialmente quanto à ausência de nexo causal e à jurisprudência vinculante do STF que afasta sua responsabilização;

b) Inepcia da petição inicial, por ausência de correlação lógica entre a procuração lavrada (referente à matrícula nº 3996) e o imóvel objeto da anulação (matrícula nº 152), o que violaria o art. 330, §1º, III, do CPC;

c) Ilegitimidade passiva ad causam, pois:

i) o Apelante não praticou qualquer ato relacionado ao registro anulado;
ii) a responsabilidade por danos causados por atos de notários é objetiva e atribuída ao Estado de Roraima, conforme entendimento consolidado nos Temas 777 e 940 do STF;

iii) renunciou à titularidade do 2º Ofício em 17/05/2024, não podendo sequer cumprir ordens judiciais em nome do cartório;

d) Inexistência de responsabilidade civil, por ausência de nexo causal entre sua atuação como tabelião e a fraude praticada por terceiros, sendo a falsificação da assinatura detectada apenas mediante perícia técnica, o que ultrapassa o dever de diligência razoável do notário;

e) Impossibilidade de condenação solidária, por ausência de previsão legal ou contratual, em violação ao art. 265 do Código Civil;

Requer, ao final, o provimento da apelação para: *i*) reconhecer a nulidade da sentença por omissão; *ii*) extinguir o processo sem julgamento de mérito por inépcia ou ilegitimidade passiva; *iii*) subsidiariamente, afastar sua responsabilidade e condenação, inclusive em custas e honorários, com inversão da sucumbência.

Certidão atestando a tempestividade do recurso e o devido recolhimento do preparo (EP 378).

É o relatório do 2º apelo.

Vieram-me os autos conclusos.

Inclua-se o feito em pauta de julgamento virtual.

Boa vista - RR, 04 de agosto de 2025.

(ae) Des^a. **Elaine Bianchi** – Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0800576-67.2020.8.23.0090

1º APELANTE: EDILSON JOSÉ E VANDERLEI TESTON / 1º APELADO: UIRAMUTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.

2º APELANTE: DANIEL ANTONIO DE AQUINO NETO / 2º APELADO: UIRAMUTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

VOTO

Os recursos preenchem os pressupostos de admissibilidade e, portanto, devem ser conhecidos.

Em primeiro lugar passemos a análise da preliminar suscitada no recurso do Apelante Daniel de Aquino.

O Apelante Daniel de Aquino arguiu sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da presente ação, sustentando que a responsabilidade por atos de notários e registradores, no exercício de suas funções públicas, é do Estado de Roraima. Para tanto, invocou os Temas 777 e 940 de Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal (STF).

Com efeito, o STF, ao julgar o RE nº 842.846-RG/SC (Tema 777), fixou a tese de que "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa". Posteriormente, no RE 1.027.633 (Tema 940/RG), o Plenário do STF sedimentou o entendimento de que "A teor do disposto no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, a ação por danos causados por agente público deve ser ajuizada contra o Estado ou a pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, sendo ilegítima para a ação o autor do ato, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa".

A jurisprudência da Corte Suprema é clara ao afastar a legitimidade passiva direta do tabelião ou oficial de registro em ações indenizatórias ou de nulidade de atos registrares por eles praticados no exercício de suas funções.

A responsabilidade primária é do Estado, cabendo a este o direito de regresso contra o delegatário em caso de dolo ou culpa.

No caso dos autos, a ação anulatória busca a declaração de nulidade da procuração lavrada no cartório do qual o Apelante Daniel era titular, e suas consequências, ensejando uma condenação que recai sobre atos inerentes à sua função pública.

Dessa forma, a pretensão indenizatória ou de reparação decorrente de tais atos deveria ter sido dirigida contra o Estado de Roraima.

Assim, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva do apelante Daniel Antonio de Aquino Neto, devendo a presente ação ser julgada extinta em relação a ele, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Por consequência, restam prejudicadas as demais preliminares e argumentos meritórios por ele suscitados.

Superada a questão preliminar do 2º apelo (Daniel de Aquino), passemos à análise do 1º apelo (Edilson e Vanderlei).

A controvérsia central reside na validade de negócios jurídicos de compra e venda de imóvel, cuja cadeia dominial foi iniciada por uma procuração pública declarada falsa em primeira instância.

A sentença fundamentou-se, acertadamente, na prova pericial, que foi categórica ao atestar que a assinatura no instrumento de mandato não proveio do punho do representante legal da empresa autora. A ausência de manifestação de vontade é um vício que atinge o plano da existência do negócio jurídico, acarretando sua nulidade absoluta, nos termos dos artigos 104, I, e 166, II, do Código Civil.

Nesse diapasão, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, citada na própria sentença recorrida, é firme no sentido de que o vício decorrente de procuração falsa é insanável e se transmite a todos os negócios sucessivos, independentemente da boa-fé dos adquirentes posteriores. Um ato nulo não produz efeitos, e a consequência lógica é o retorno das partes ao estado anterior, como se o negócio jamais tivesse existido.

No caso em exame, os apelantes Edilson e Vanderlei figuram como terceiros adquirentes de boa-fé, o que é um elemento central. De fato, os autos sugerem que agiram com as cautelas esperadas, consultando a matrícula do imóvel que, à época da transação, apontava Anderson Borges Magalhães como proprietário, e que foram induzidos por uma situação de aparência de legitimidade

Apesar disso, como já mencionado, a proteção ao terceiro de boa-fé não tem o condão de validar um ato juridicamente nulo em sua origem. O vício da procuração falsa contamina toda a cadeia negocial subsequente.

A teoria da aparência e as disposições da Lei nº 13.097/2015 visam proteger o adquirente de vícios não aparentes ou de pendências não registradas, mas não podem se sobrepor a uma nulidade absoluta que impede a própria transferência do direito de propriedade. Assim, a manutenção da sentença no ponto em que declara a nulidade dos registros R-01/00152 e R-2/00152 e restitui a propriedade à apelada Uiramutã é medida que se impõe, alinhada à segurança jurídica dos registros públicos e à jurisprudência consolidada

Quanto à tese de usucapião, arguida como matéria de defesa, embora a Súmula 237 do STF permita tal alegação de forma ampla, não se vislumbram preenchidos os requisitos temporais. O parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil prevê o prazo de cinco anos para a usucapião tabular. A compra foi celebrada em 2016 e a ação, que tem o condão de interromper o prazo da prescrição aquisitiva, foi proposta em 2020, antes do implemento do lapso temporal necessário.

Resta, porém, a análise do pleito subsidiário de indenização e retenção por benfeitorias. Neste ponto, a sentença merece reforma. Ao determinar que os apelantes buscassem seus direitos em ação própria contra o vendedor Anderson, o juízo de primeiro grau aplicou uma solução que, na prática, levaria ao enriquecimento ilícito da parte autora. A apelada Uiramutã Administração, embora vítima da fraude, receberia de volta não apenas seu terreno, mas um imóvel valorizado com benfeitorias e investimentos que, segundo os apelantes, superam cinco milhões de reais, citando o arcabouço probatório dos EP's 93.5 e 93.7.

A boa-fé dos apelantes, reconhecida inclusive na sentença, atrai a aplicação do disposto no art. 1.255 do Código Civil. Senão vejamos:

Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Tendo os 1º apelantes (Edilson e Vanderlei) edificado e plantado em terreno que, por erro escusável, acreditavam ser seu, fazem jus à indenização correspondente. É a solução que melhor equilibra os interesses em conflito, evitando que a vítima da fraude (autora) se enriqueça à custa de outras vítimas da mesma fraude (adquirentes de boa-fé).

Portanto, deve ser reconhecido o direito dos apelantes Edilson e Vanderlei à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, assegurando-se-lhes o direito de retenção do imóvel até o efetivo pagamento.

Por fim, no que tange às verbas de sucumbência, a reforma parcial da sentença acarreta a sucumbência recíproca entre a autora Uiramutã e os réus Edilson e Vanderlei. A autora sagrou-se vitoriosa no pedido principal de anulação dos registros e retomada da

propriedade, enquanto os réus obtiveram êxito no importante pleito subsidiário de indenização e retenção por benfeitorias, razão pela qual as custas e os honorários devem ser redistribuídos.

Ante o exposto, dou provimento ao 2º Apelo (Daniel de Aquino Neto), a fim de reformar a sentença e julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação a ele, por manifesta ilegitimidade passiva *ad causam*, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, em razão da ausência de nexo de causalidade, excluindo por consequência, a condenação ao pagamento das verbas de sucumbência.

Ato sequente, dou parcial provimento ao 1º apelo (Edilson e Vanderlei), mantendo a declaração de nulidade dos registros R-01/00152 e R-2/00152 da matrícula nº 152 e a restituição da propriedade à autora (Uiramutã), contudo, reformando a sentença para reconhecer o direito dos apelantes à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas de boa-fé no imóvel, cujo montante deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença, bem como, assegurando os apelantes o direito de retenção sobre o imóvel até o efetivo pagamento da indenização ora fixada.

Em razão da sucumbência recíproca entre a autora/apelada Uiramutã Administração e Participação S/C LTDA e os réus/apelantes Edilson José Gianchini e Vanderlei Teston, condeno-os ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios (fixados na origem em 10% sobre o valor da causa) na proporção de 50% para cada parte, vedada a compensação dos honorários.

É como voto.

Intimem-se.

Com o trânsito em julgado, archive-se.

Boa vista - RR, data constante no sistema.

(ae) Des^a. **Elaine Bianchi** – Relatora



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI**

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0800576-67.2020.8.23.0090

1º APELANTE: EDILSON JOSÉ E VANDERLEI TESTON / 1º APELADO: UIRAMUTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.

2º APELANTE: DANIEL ANTONIO DE AQUINO NETO / 2º APELADO: UIRAMUTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO. PROCURAÇÃO FALSA. NULIDADE ABSOLUTA. CADEIA DOMINIAL CONTAMINADA. BOA-FÉ DOS TERCEIROS ADQUIRENTES. DIREITO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RETENÇÃO DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO TABELIÃO. TEMAS 777 E 940/STF. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

1. Comprovada por perícia grafotécnica a falsidade da assinatura no instrumento de mandato que deu origem à cadeia dominial, impõe-se o reconhecimento da nulidade absoluta dos negócios jurídicos subsequentes, nos termos dos arts. 104, I, e 166, II, do Código Civil.
2. A boa-fé dos terceiros adquirentes não tem o condão de convalidar ato nulo de pleno direito, cuja origem é viciada por falsidade material.
3. Ainda que amparados pela presunção de legitimidade registral, não se aplicam as salvaguardas da Lei nº 13.097/2015 quando presente vício que compromete a própria existência do negócio jurídico.
4. Demonstrada a boa-fé dos adquirentes que edificaram no imóvel de forma escusável, é devida a indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, nos termos do art. 1.255 do Código Civil, bem como o direito de retenção do bem até o efetivo pagamento.
5. Nos termos dos Temas 777 e 940 de Repercussão Geral do STF, o tabelião não possui legitimidade passiva *ad causam* para responder diretamente por atos praticados no exercício da função pública notarial, competindo ao Estado responder pela reparação civil.
6. Reconhecida a ilegitimidade passiva do tabelião, impõe-se a extinção do feito em relação a ele, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC.
7. Reforma parcial da sentença para reconhecer o direito à indenização por benfeitorias e ao exercício do direito de retenção, redistribuindo-se os ônus sucumbenciais em razão da sucumbência recíproca.
8. Recurso do Tabelião provido. Recurso dos adquirentes parcialmente provido. Sentença parcialmente reformada.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os membros da 2ª Turma Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade de votos, em dar provimento ao 1º apelo (Daniel de Aquino) e dar parcial provimento ao 2º apelo (Edilson e Vanderlei), nos termos do voto da Relatora. Participaram do julgamento os eminentes Desembargadores: Mozarildo Cavalcanti (Presidente e Julgador), Elaine Bianchi (Relatora) e Cristóvão Suter (Julgador). Sessão Virtual do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, data constante no sistema.

(ae) Des^a. **Elaine Bianchi** – Relatora